

Les modifications successives des conditions d'attribution des prêts à taux zéro (PTZ) ont contribué à de très sensibles modifications dans le nombre et la localisation des transactions, ainsi que dans les caractéristiques des emprunteurs et des logements. Ainsi 3 171 PTZ « + » ont été accordés en Pays de la Loire en 2014, un niveau légèrement inférieur à 2013 et surtout 7 fois moindre qu'en 2012. Les modifications à venir en 2016 impliqueront une très forte hausse des prêts accordés.

Désormais, près de la moitié des bénéficiaires ont moins de 30 ans, la proportion d'employés (32 %) est en hausse et réduit son déficit avec la moyenne nationale depuis trois ans, la part des revenus les plus élevés tend à décliner, essentiellement au profit des revenus « intermédiaires ». Parmi les logements neufs, la part des appartements est passée d'une moyenne de 5,6 % entre 2005 et 2011 à 7,6 % en 2012 puis à 14,6 % en 2013 avant de revenir à 11,0 % en 2014.

Le montant moyen investi par opération est de 174 250 €, mais avec un écart important (de l'ordre de 20 %) entre maisons (177 850 €) et appartements (145 250 €). Il est stable par rapport à son niveau de 2013. Au-delà d'un « plancher » correspondant à un revenu annuel de l'emprunteur de l'ordre de 16 000 €, ce montant dépend de ce revenu et de la composition du ménage attributaire, de la localisation du logement, et, mais seulement de façon indirecte, de son type, (individuel / collectif).

Le montant moyen du PTZ est de 29 670 €. Il est - légèrement - plus élevé dans le collectif en raison de la localisation des appartements (88 % en zone B1, 10 % en B2) et des caractéristiques des bénéficiaires. Il en résulte un taux de couverture du financement plus élevé pour les appartements (21,2 %) que pour les maisons (16,6 %), situation qui se confirme depuis 2011.

En 2014, 3 171 prêts à taux zéro « plus » ont été délivrés

3 171 PTZ+ ont été délivrés en 2014 en Pays de la Loire, niveau légèrement inférieur à 2013 et correspondant à la moitié de celui de 2012 et moins de 1/7 de celui de 2011. Bien que lui aussi très en retrait par rapport aux années précédentes, le taux d'émission de 2,0 PTZ pour 1000 ménages demeure supérieur à celui de l'ensemble de la France métropolitaine, (1,7 PTZ pour 1000 ménages).

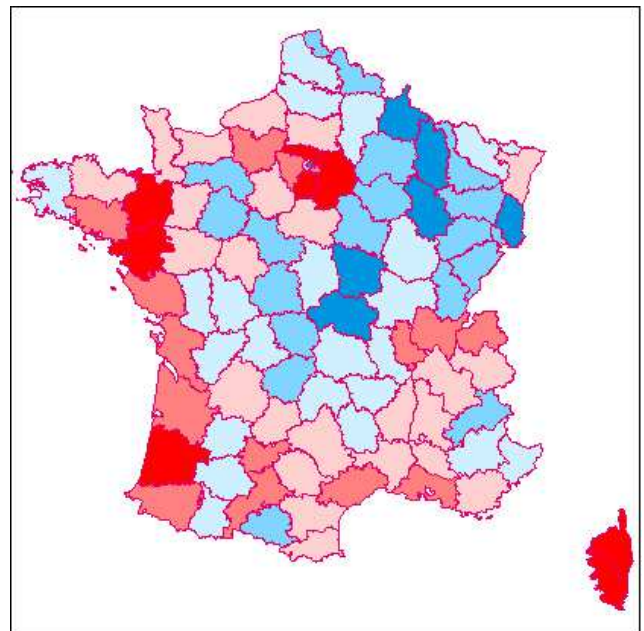
Comme en 2013, le département de Loire-Atlantique concentre près de la moitié des PTZ émis dans la région (47,3 %), alors que sa part avait oscillé entre 33 % et 39 % au cours des 8 années précédentes. La Vendée se maintient autour de 20 %. La part du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe réunis recule à 30 %, alors qu'elle était encore de 36 % en 2012 et comprise entre 42 % et 47 % au cours des années 2005 à 2011.

Les zones B1 et B2 actuelles concentrent près de 50 % des PTZ

La proportion de PTZ attribués en zone B1 (définition octobre 2014) est passée d'une moyenne de 18 % entre 2005 et 2012 à 30,4 % en 2013 puis à 26,4 % en 2014.

Cette tendance à la progression s'est effectuée au détriment des communes de zone C, dont la part a évolué dans le même temps de 62 % à 48,6 % puis à 53,3 %.

La part des PTZ accordés en zone B2 s'est maintenue aux environs de 20 %.



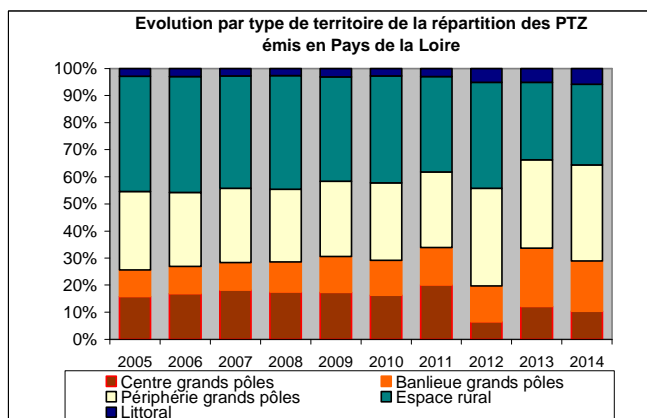
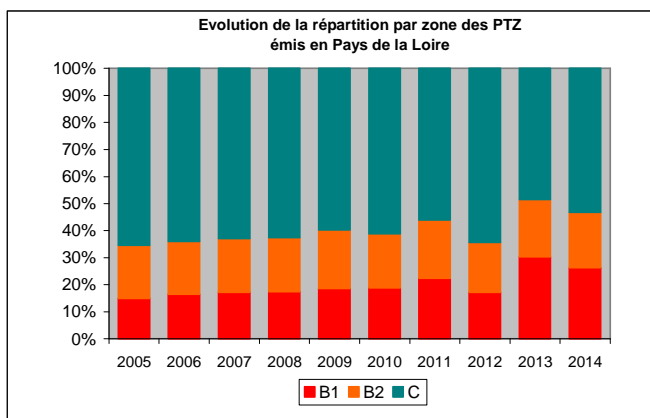
Nombre de PTZ attribués pour 1 000 ménages résidents en 2014



Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

Le péri-urbain des principales agglomérations et le littoral attirent relativement plus

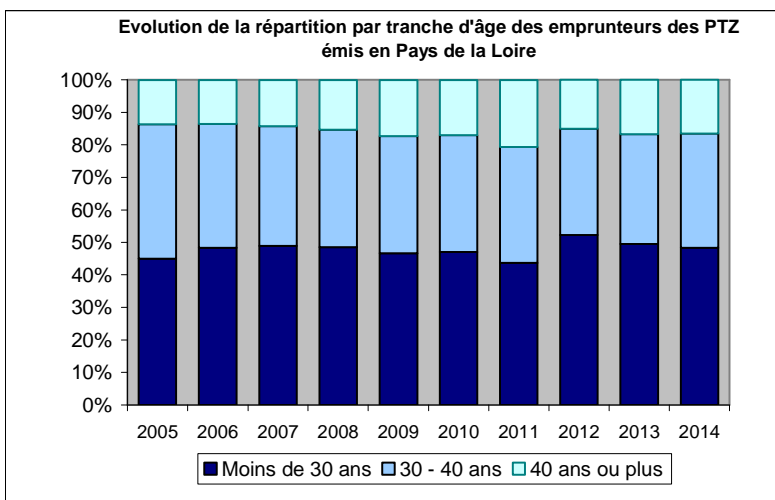
La proportion de PTZ de la région captés par les principales aires urbaines est passée d'une moyenne de 57 % entre 2005 et 2012 à 66,3 % en 2013 puis 64,4 % en 2014. Cependant, seules les banlieues et périphéries ont été gagnantes, la part des villes centres reculant de 16,1 % à 12,2 % puis 10,4 %. Le littoral a également profité de cette redistribution: 3,1 % puis 5,1 % et 5,9 %, Ces évolutions se sont opérées au détriment de l'espace rural.



Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

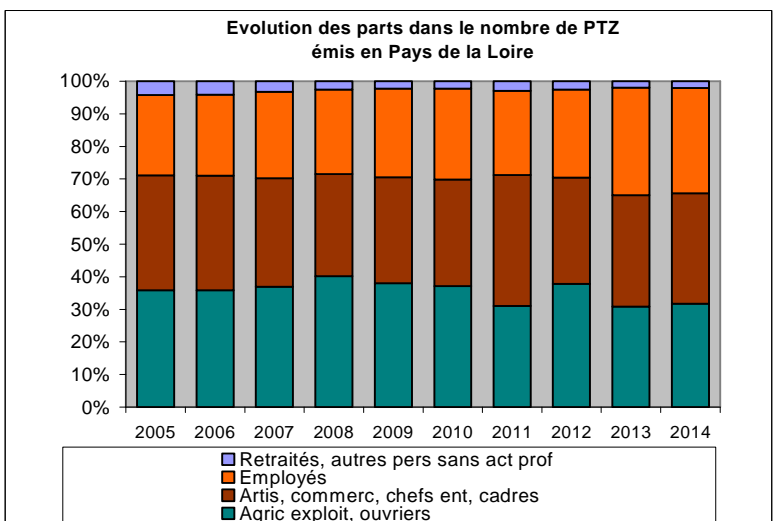
Près de la moitié des bénéficiaires de PTZ ont moins de 30 ans

Malgré une légère tendance à la baisse, encore 48,3 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont moins de 30 ans, alors que la moyenne nationale est de 41,9 % ; 16,5 % ont par ailleurs plus de 40 ans (contre 19,1 %). Ces proportions reflètent la jeunesse des emprunteurs, que les dispositifs mis en place en 2012 puis en 2013 et 2014 ont relativement favorisée, plus particulièrement en Pays de la Loire. La part des moins de 30 ans est cependant plus importante et en hausse en zone C (55% depuis 2012, contre 49 % avant), alors qu'elle est stable en B1 et B2.



Le déficit de bénéficiaires employés se réduit pour la deuxième année consécutive

32 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire sont agriculteurs ou ouvriers (+ 9 points par rapport à la moyenne nationale), 34 % artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres ou professions intermédiaires (- 5 points), 32 % employés (- 4 points), et 2 % retraités ou sans activité professionnelle. La part des agriculteurs ou ouvriers est élevée hors Loire-Atlantique, celle des cadres et assimilés l'est dans ce seul département. La part des employés s'élève notablement en 2013 – 2014 dans les trois types de zones, mais la progression est plus évidente en C qui accusait auparavant un déficit plus important. Cette hausse s'opère surtout au détriment des agriculteurs en zone C, des cadres en zone B2, de ces deux catégories socioprofessionnelles en zone B1.



21,0 % des prêts sont attribués à des ménages dont les revenus (de l'année N-2, soit 2012) sont inférieurs à 15 800 €, 25,4 % à des revenus supérieurs à 28 420 €

21 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont des revenus inférieurs à 15 800 €, 54 % possèdent des revenus « intermédiaires » compris entre 15 800 € et 28 420 €, et 25 % des revenus supérieurs à 28 420 €. Pour l'ensemble de la France métropolitaine, ces proportions sont respectivement de 19 %, 49 % et 32 %.

À la différence de la moyenne nationale tirée vers le haut par l'Île-de-France, la région des Pays de la Loire se caractérise par une représentation modeste des bénéficiaires dont les revenus sont les plus élevés.

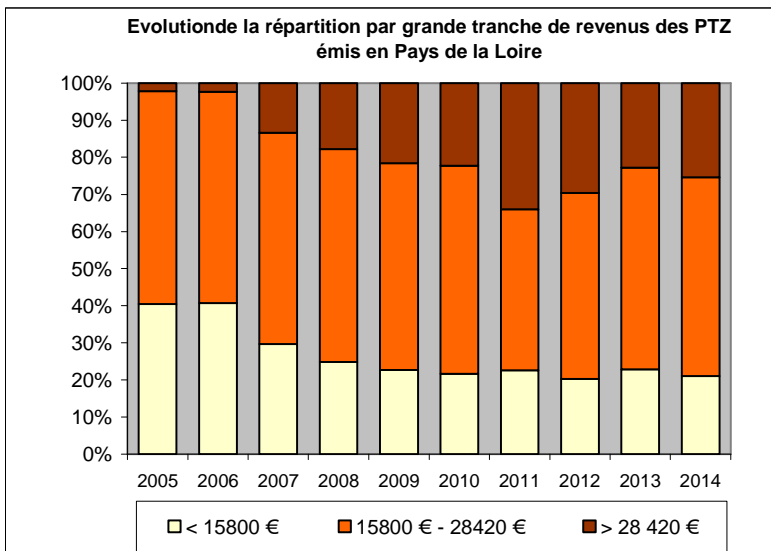
La part des bénéficiaires aux revenus modestes est relativement plus élevée dans les principales villes. À contrario, la part des bénéficiaires aux revenus plutôt élevés est plus importante dans les banlieues.

Par rapport aux deux années précédentes, 2013 et 2014 marquent en Pays de la Loire une diminution générale de la part des revenus de la tranche supérieure au profit de ceux de la tranche intermédiaire.

Ce transfert est cependant moindre dans les territoires où la proportion des bénéficiaires aux revenus plus élevés est traditionnellement plus importante - recul de 5 points en B1, B2, dans les banlieues, sur le littoral.

Il est plus important – baisse de l'ordre de 10 points - en zone C et dans les villes centres (où il profite aux deux tranches inférieures) et dans les périphéries d'aires urbaines et l'espace rural (où il profite presque exclusivement à la tranche intermédiaire).

La part des bénéficiaires ayant des revenus inférieurs à 15 800 € demeure globalement stable depuis plusieurs années.



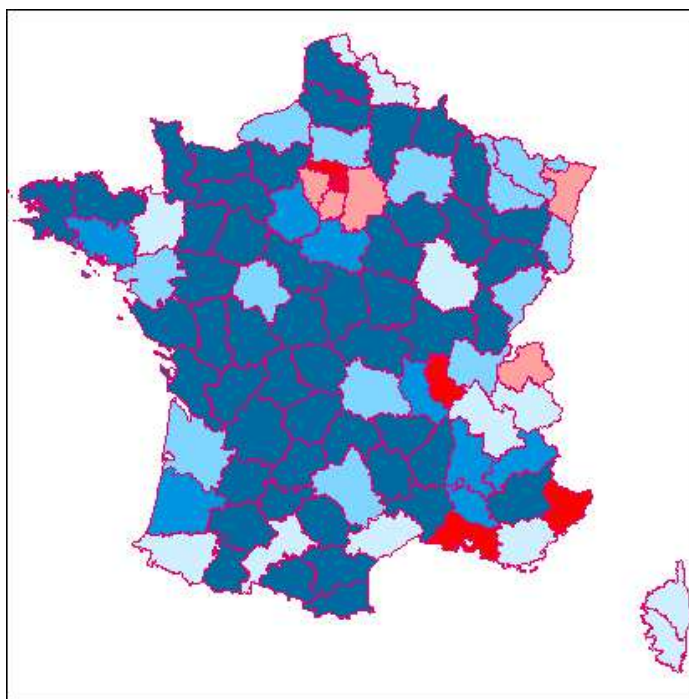
11,0 % des opérations portent sur des logements collectifs, contre une moyenne de 34,5 % sur l'ensemble de la France ; toutes les échelles géographiques donnent lieu à des contrastes très marqués

En Pays de la Loire, 11,0 % des PTZ concernent un logement collectif. La moyenne nationale de 34,5 % apparaît peu significative tant sont grandes les différences (24 % en province, 69 % en Ile-de-France, aucun logement collectif dans 20 départements).

Le recul apparent de la part des logements collectifs s'explique par la disparition des logements anciens du champ du PTZ

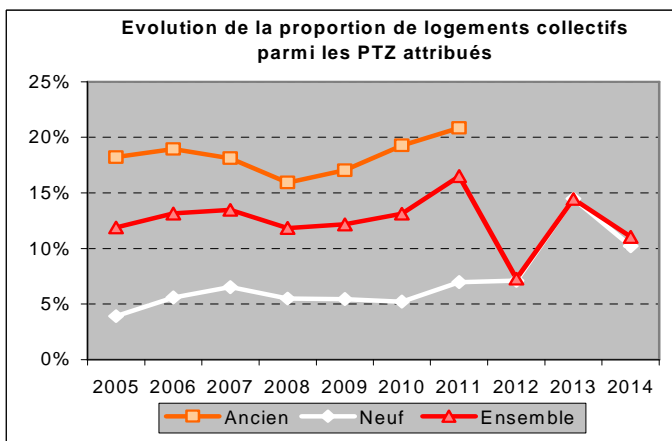
La période 2012 –2014 fait apparaître par comparaison avec les années précédentes (2005 - 2011) un recul de la part moyenne des logements collectifs concernés par le PTZ (10,9 % contre 13,2 %), d'ailleurs plus marqué que sur l'ensemble de la France (31,3 % contre 31,9 %).

Cette baisse n'est qu'apparente puisqu'elle résulte mécaniquement de la quasi disparition du champ du PTZ des logements anciens dont en moyenne 18,4 % étaient des collectifs entre 2005 et 2011, contre seulement 5,6 % des logements neufs.

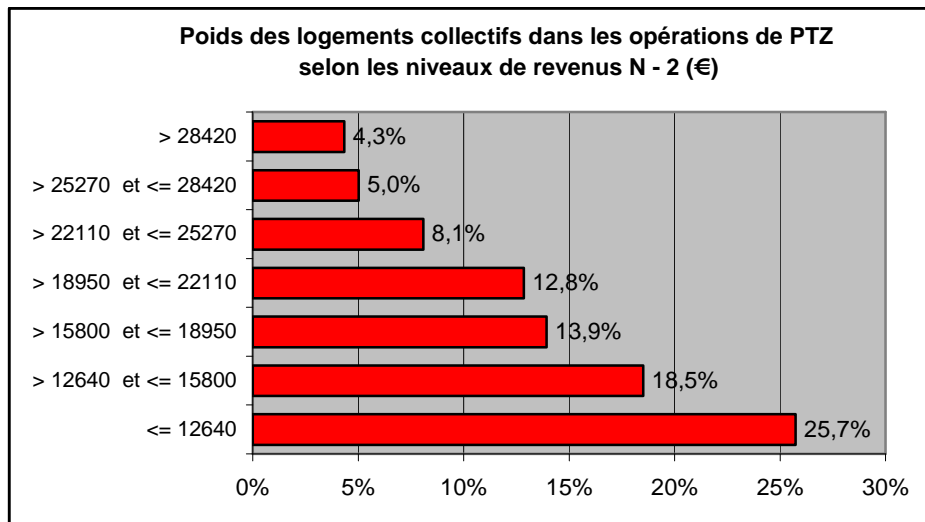


Depuis 2013, la part des logements neufs de type collectif dépasse 10 %

En réalité, la part des logements collectifs s'est fortement élevée parmi les logements neufs : montée à 7,6 % en 2012, et bien qu'en baisse sur 2013, elle dépasse le seuil de 10 % pour la deuxième année consécutive.

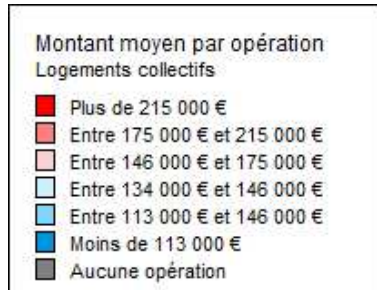
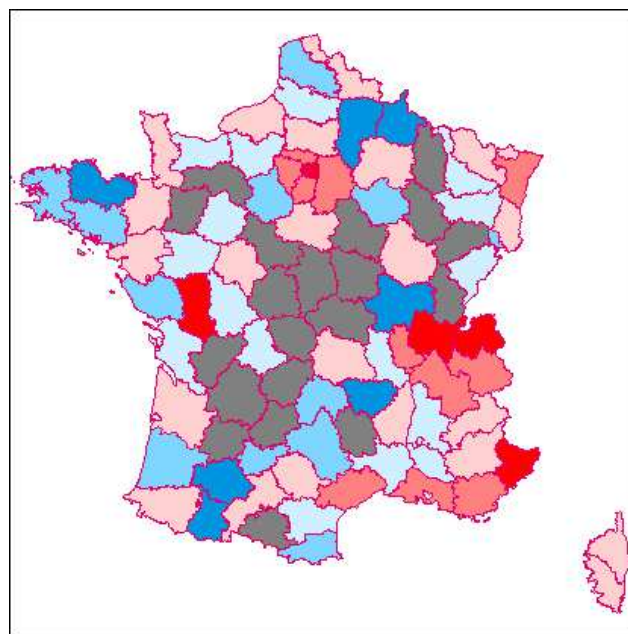
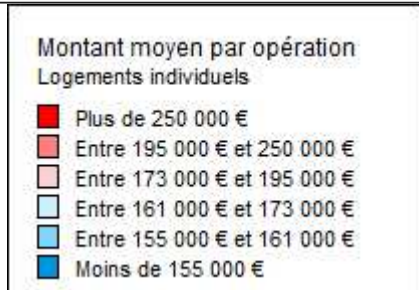
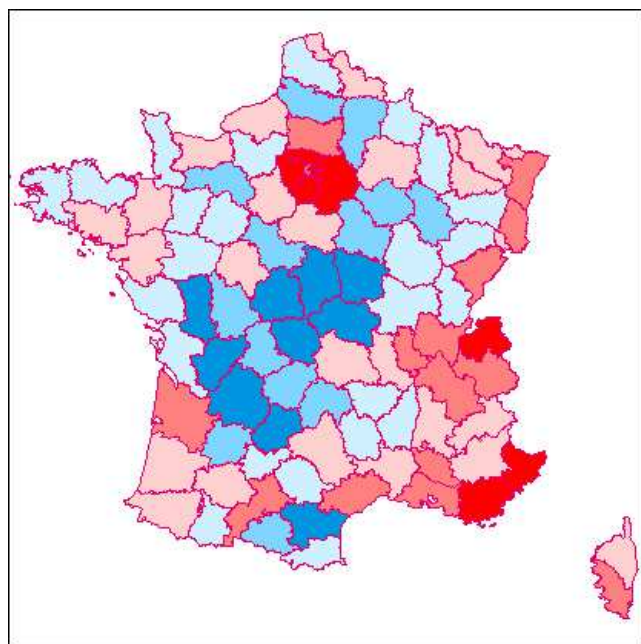


Les ménages à revenus modestes se tournent davantage vers les appartements des principales villes



La part des logements collectifs dans les opérations de PTZ diminue à mesure qu'augmente le niveau de revenu des primo-accédants.

Un montant moyen investi par opération de 174 250 € à raison de 177 850 € pour l'individuel et de 145 250 € pour le collectif et donc sensiblement impacté par le type de logement



Plus qu'ailleurs en Pays de la Loire, le coût moyen des transactions est tiré vers le bas par le faible montant relatif aux appartements.

Mais si l'on excepte la Loire-Atlantique dans une certaine mesure ainsi que - surtout - certains territoires spécifiques, le prix moyen des maisons s'y révèle également relativement modique.

Prix moyen (€) par opération en 2014

	Ensemble	Individuel	collectif
Pays de la Loire	174 250	177 850	145 250
Reste province	183 000	184 570	177 960
Ile-de-France	229 030	258 920	216 750
France métro.	193 700	192 060	196 820

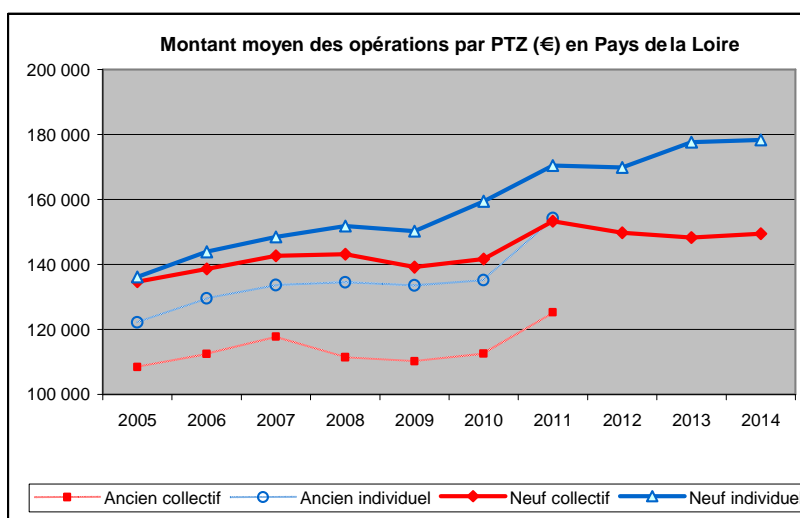
Le poids des appartements dans l'ensemble des transactions a un effet significativement réducteur sur le montant moyen des opérations en Loire-Atlantique, en zone B1, et dans les principales agglomérations, territoires qui à l'exception des villes centres correspondent aux investissements les plus onéreux.

Le montant moyen des maisons est par ailleurs de 207 480 € en zone B1, de 183 550 € en B2 et de 166 600 € en C ; il est supérieur à 210 000 € dans les banlieues, mais inférieur à 180 000 € dans tous les autres types de territoires. Le poids des émissions de PTZ destinés aux maisons intéressant la zone C et les territoires autres que la banlieue des principales agglomérations contribue donc à la modicité du montant moyen des opérations.

Un montant moyen des transactions stabilisé en 2013 – 2014 mais après une forte hausse en 2012 résultant du retrait des logements anciens du champ du PTZ

Pour les Pays de la Loire, on évalue l'incidence en 2012 de la disparition (supposée totale) des logements anciens sur la hausse du montant moyen des opérations donnant lieu à PTZ à 18,5 % pour les logements collectifs et à 6,5 % pour les logements individuels ; la même année, le montant des opérations dans le neuf a, lui, baissé de 2,3 % pour le collectif et de 0,3 % pour l'individuel.

2014 marque, à l'échelle régionale, une stabilité du prix moyen des logements, individuels et collectifs.



Un montant moyen du PTZ de 29 670 € assorti d'un écart modeste entre maisons et appartements, malgré les différences de niveau d'investissement ou plutôt à cause d'elles ; un taux moyen de couverture des transactions par le prêt de 17,0 %

En 2014, le montant moyen du PTZ+ a été en Pays de la Loire de 29 670 € à raison de 29 530 € pour l'individuel et de 30 770 € pour le collectif. Les taux de couverture par le prêt des montants investis sont donc de 21,2 % pour le collectif, de 16,6 % pour l'individuel, et en moyenne de 17,0 %.

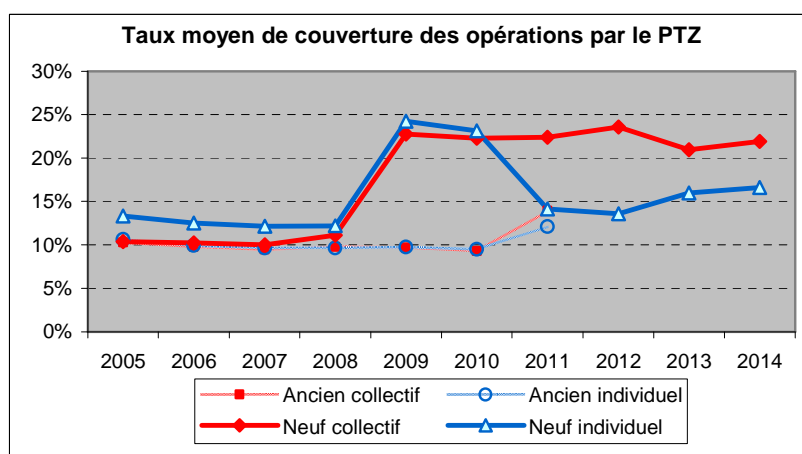
Un PTZ de 30 000 € correspond à un investissement moyen de 142 000 € dans le collectif et de 180 000 € dans l'individuel.

Le niveau du PTZ n'est pas assis sur le type de logements mais sur les ressources des emprunteurs et la composition de leur ménage ainsi que sur la localisation de l'investissement : ce sont donc ces variables qui sont à l'origine des différences observées en fonction du type de logement.

La relative dissémination des maisons objet d'un PTZ sur les départements de la région et, à l'inverse, la concentration des appartements sur la Loire-Atlantique, expliquent ainsi les différences de taux de couverture entre ce département (18,5 %) et les autres de la région (15,3 % à 16,0 %).

Les mêmes raisons sont à l'origine de taux moyens plus différenciés encore entre zones - 21,2 % en B1, contre 17,9 % en B2 et seulement 14,7 % en C.

Les évolutions réglementaires survenues depuis 2011 se sont traduites à l'échelle régionale, toutes transactions confondues, par le maintien à haut niveau du taux de couverture des investissements dans le collectif, et par une baisse dans l'individuel.



Source et concepts

Définition des zonages utilisés

Le zonage dit A / B / C s'applique à plusieurs dispositifs du logement, dont les paramètres varient en fonction de chaque zone. Figurent parmi ces dispositifs notamment l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)**, le Prêt Social Accession Location (PSLA) et le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété.

Le zonage A / B / C indique la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, des plus tendues (A, A_{bis}) à la plus détendue (C) en passant par les zones B1 et B2. **Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Pays de la Loire.**

Le prêt à taux zéro (P.T.Z.)

Historique du Prêt à Taux Zéro :

- 1995 : mise en place du prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro entre en vigueur le 1^{er} octobre. Il se substitue aux prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Il s'agit d'une aide de l'Etat destinée aux emprunteurs à revenu modeste ou moyen pour leur permettre d'acquérir une résidence principale. Le PTZ ne peut initialement être délivré que pour les constructions, les achats dans le neuf et les achats dans l'ancien (logements de plus de 20 ans) avec une part minimum (35 %) de travaux.

- 2005 : mise en place du nouveau prêt à taux zéro (NPTZ)

A partir du 1^{er} février 2005, le nouveau prêt à taux zéro est ouvert aux opérations d'accession dans l'ancien avec ou sans travaux, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux, mais toujours avec conditions de ressources. Le NPTZ bénéficie pour les acquisitions dans le neuf d'un doublement du prêt entre janvier 2009 et juin 2010, et d'une majoration du prêt de 50 % entre juillet et décembre 2010.

- 2011 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2011 (PTZ+ 2011)

Le prêt à taux zéro plus remplace 3 dispositifs d'aides (NPTZ, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et pass-foncier) à partir du 1^{er} janvier. Les conditions de ressources étant levées, il est alors destiné à tous les accédants à la propriété. Les modalités de calcul des montants empruntés sont fortement aménagées pour intégrer une visée environnementale (prise en compte de la performance énergétique du logement).

- 2012 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2012 (PTZ+ 2012)

De nouvelles modalités du PTZ+ sont appliquées en 2012. Les principales évolutions portent sur le rétablissement de conditions de ressources et sur l'exclusion des logements anciens du dispositif, à l'exception des achats de logements HLM par le locataire. Par ailleurs, le niveau des montants PTZ est revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement sont réduites pour être comprises entre 12 et 25 ans (contre 5 et 30 pour le PTZ+ 2011).

- 2013 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2013 (PTZ+ 2013)

De nouvelles évolutions apparaissent en 2013. Les conditions de ressources sont plus strictes pour recentrer le dispositif sur les ménages les plus modestes. La performance énergétique du logement devient obligatoire pour les logements neufs (réglementation thermique RT2012 ou label BBC 2005). Si les montants retenus par opération restent stables, le niveau des prêts basé sur une quotité du coût global de l'opération est revu à la baisse. Enfin, les conditions de remboursement évoluent avec notamment le retour à un différé total de remboursement pour les classes de revenu les plus faibles.

- 2014 : modification des conditions d'accès au prêt à taux zéro (PTZ+ 2014)

Le dispositif en vigueur en 2013 est reconduit à l'identique durant les trois premiers trimestres de 2014. à partir du 1^{er} octobre, la répartition des communes selon le zonage A/B/C entraîne une nette modification de la répartition des prêts par zones. Par ailleurs, les montants d'opérations ainsi que les profils de remboursement sont modifiés.

Le PTZ en 2014

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'Observation des
Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

Directrice
de la publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109 – 0025

Rédaction et mise en forme : Sylvain Le Goff
sylvain.le-goff@developpement-durable.gouv.fr

© DREAL 2015